



an den

## **EINWOHNERRAT EMMEN**

### **43/19 Beantwortung des Postulates Dominik Marti und Afrim Mulaj namens der FDP Fraktion vom 19. November 2019 betreffend Strategie Hauswartwohnungen an den Emmer Schulanlagen**

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **A. Wortlaut des Postulates**

Einst war er gefürchtet und omnipräsent auf den Schulanlagen. Kaum war das Velo an falscher Stelle parkiert oder das Kaugummipapier neben dem Mülleimer gelandet – war der Hauswart da, hats gesehen und auch gleich gesagt, dass das so nicht gehe. Früher war es auch selbstverständlich, dass der Hauswart bzw. das Hauswartehepaar in der Dienstwohnung auf der Schul- und Sportanlage wohnte. In Zeiten von knappem Schulraum und noch engeren Budgets, wurden diese Wohnungen gerne für diverse andere Verwendungen zweckentfremdet.

Der aktuelle Trend sieht wieder anders aus. Bei der Schulanlage Erlen (4. Trakt) wird zurzeit eine Hauswartwohnung gebaut. Im Jahr 2023 soll bei der Schulanlage Hübeli der bestehende Wohnungstrakt aufgestockt und darin eine Hauswartwohnung integriert werden.

Die FDP. Die Liberalen Emmen fordern den Gemeinderat auf, dem Einwohnerrat einen Bericht und Antrag vorzulegen woraus die von der Gemeinde Emmen verfolgte "Hauswartstrategie" hervor geht.

Die geforderte Strategie soll darüber Auskunft geben, *was, warum und wie* erreicht werden soll.

Zudem sollen Aussagen zu folgenden Aspekten gemacht werden:

- Ist das Bedürfnis vorhanden, direkt auf der Schulanlage zu wohnen?
- An welchen Schulanlagen sollen Hauswarte wohnhaft sein resp. sind wohnhaft?
- Worin liegen die Vorteile, wenn Hauswarte direkt auf der Anlage wohnhaft sind?
- Wie ist der Umgang mit leerstehenden Hauswartwohnungen?
- In welchem Umfang wird bei der Gestaltung einer Hauswartwohnung darauf geachtet, dass diese später allfällig als Schulraum verwendet werden kann?
- Über welchen Zeitraum sollen die Wohnungen amortisiert werden?
- Vergleich/Benchmark mit anderen Gemeinden

## **B. Stellungnahme des Gemeinderates**

### **1. Einleitung / Ausgangslage**

Mit dem immer Grösserwerden der einzelnen Schulanlagen und den gesellschaftlichen Problemen von Littering und Vandalismus ist es für die öffentliche Hand eine immer grösser werdende Herausforderung zu den Infrastrukturanlagen zu schauen und diese zu unterhalten. Damit auf den Schulanlagen eine gewisse Präsenz vorhanden ist und die Anlagen ausserhalb der Schulzeiten nicht zu anonymen Orten werden, wurde mit der Projektierung des Neubaus Trakt 4 bei der Schulanlage Erlen beschlossen, dass zukünftig auf allen Schulanlagen der Gemeinde Emmen wieder Hauswarte wohnen sollen.

### **2. Beantwortung der Fragen / Zur Forderung der Postulanten**

a) Ist das Bedürfnis vorhanden, direkt auf der Schulanlage zu wohnen?

Von Seiten Schul- und Vereinsbetrieb am Abend und den Wochenenden sowie aus Sicht der Prävention besteht ganz klar ein Bedürfnis, dass jemand auf den Anlagen wohnt. Für die betroffenen Hauswarte, welche auf der Anlage wohnen (müssen), ist es sicherlich nicht optimal, wenn man auch in seiner Freizeit sehr nah beim Arbeitsort ist. Es ist nicht einfach, sich abzugrenzen und die gewünschte Ruhe zu finden.

Eine Umfrage bei den Schulleitungen hat ergeben, dass die Schulen die Wohnspflicht auf den Schulanlagen klar begrüssen. Jedoch sehen auch sie die Problematik der Hauswarte mit der Abgrenzung von Arbeit und Freizeit, wenn diese auf den Anlagen wohnen müssen.

Aufgrund dieser eingeschränkten Freiheiten erhalten die Hauswarte für ihre Wohnungen einen wesentlich tieferen Mietzins in Form einer Inkonvenienzentschädigung.

b) An welchen Schulanlagen sollen Hauswarte wohnhaft sein resp. sind wohnhaft?

Aktuell wohnen Hauswarte auf folgenden Anlagen: Rüeggisingen, Riffig, Gersag, Meierhöfli und Krauer. Ab Januar 2021 wird auch ein Hauswart in der Schulanlage Erlen wohnen. Im Neubau des Traktes 4 wurde extra eine neue Wohnung gebaut, welche von der Bevölkerung, insbesondere von den Anwohnerinnen und Anwohnern, bei der Abstimmung sehr begrüsst wurde.

Auf der Schulanlage Emmen Dorf wohnt seit März 2019 kein Hauswart mehr. Dies aus folgenden Gründen:

- Raumbedarf für fehlende Gruppenräume
- Zu kleine Wohnung, keinen Balkon und schlechter Ausbaustandard

Bei der Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Emmen Dorf im Zusammenhang mit der Umsetzung der Masterplanung wird dann eine neue Hauswartwohnung erstellt und der neue Hauswart, welcher nach der Pensionierung vom heutigen Stelleninhaber angestellt wird, muss schliesslich auf dieser Anlage wohnen.

Die ehemalige Hauswartwohnung auf der Schulanlage Hübeli wird seit langer Zeit für die Tagesstrukturen genutzt. Wie bei der Schulanlage Emmen Dorf ist auch beim Hübeli mit der Sanierung und Erweiterung eine Hauswartwohnung vorgesehen.

Beim Schulhaus Sprengi wurde die sehr kleine Wohnung, welche auch keinen Balkon hat, schon vor Jahren zu Schulräumen umfunktioniert. Da gemäss Masterplanung die Absicht besteht, mittelfristig diesen kleinen Schulstandort in die Schulanlage Riffig zu integrieren, ist im Sprengi eine Hauswartwohnung kein Thema mehr.

c) Worin liegen die Vorteile, wenn Hauswarte direkt auf der Anlage wohnhaft sind?

Der Wohnsitz des Hauswarts auf einer Schulanlage hat eine präventive Wirkung, da die Nutzenden wissen, dass jemand auf der Anlage wohnt und sich somit anders verhalten. Dies ist mit der starken Zunahme von Littering und Vandalismus auf den öffentlichen Anlagen ein nicht zu unterschätzender und wertvoller Vorteil. Bei unvorhergesehenen Ereignissen ist der Hauswart vor Ort und kann bei Bedarf schnell handeln.

Durch die neuartigen und zeitgemässen Strukturen im Bereich Immobilien mit den verschiedenen Kompetenzzentren für die Schul-, Verwaltungs- und Sportanlagen werden die Hauswarte gegenüber früher stark entlastet. So gibt es einen Abend- und Wochenenddienst, bei welchem jeder Hauswart rund alle sieben Wochen diesen Hallen- und Kontrolldienst übernehmen muss. Vor dem Aufbau der Kompetenzzentren war jeder Hauswart für seine Anlage alleine verantwortlich und musste bei Belegungen immer selber den Abend- und Wochenenddienst übernehmen. Mit diesen Zentren wird der Arbeitsanfall auch gleichmässig auf die Hauswarte verteilt, was zu einer Gleichbehandlung der Mitarbeitenden führt. Durch diese Strukturen wird ein grosses Augenmerk auf die Work-Life-Balance der Hauswarte und auf die allgemeine Zufriedenheit und Gesundheit gelegt.

d) Wie ist der Umgang mit leerstehenden Hauswartwohnungen?

Es gibt keine leerstehenden Hauswartwohnungen, da mit der Arbeitsanstellung die Pflicht besteht, auf der entsprechenden Anlage zu wohnen. Im Moment ist es gerade umgekehrt, dass noch nicht auf allen Schulanlagen eine Hauswartwohnung vorhanden ist, in welcher der Hauswart wohnen kann.

- e) In welchem Umfang wird bei der Gestaltung einer Hauswartwohnung darauf geachtet, dass diese später allfällig als Schulraum verwendet werden kann?

Bei neuen Schulanlagen oder Ergänzungen wird stark darauf geachtet, dass für zukünftige Bedürfnisse die Raumsituation angepasst werden kann. So werden seit einigen Jahren Neubauten und Ergänzungen mit modularen Holzmodulen erstellt, welche eine grosse Flexibilität erlauben. Dies gilt unter anderem auch für die neue Hauswartwohnung im Neubau Trakt 4 des Schulhauses Erlen. Bei Bedarf kann diese zu einem Schulraum umgebaut werden, da im ganzen Neubau die gleiche Struktur besteht.

- f) Über welchen Zeitraum sollen die Wohnungen amortisiert werden?

Diesbezüglich gibt es keine Vorgaben, da die alten bestehenden Wohnungen schon seit vielen Jahren genutzt werden und beim Neubau Trakt 4 des Schulhauses Erlen sind diese Kosten im Gesamtkredit enthalten.

- g) Vergleich/Benchmark mit anderen Gemeinden

Die Umfrage bei den K5 Gemeinden hat ergeben, dass auf ein paar wenigen Schulanlagen noch Hauswarte wohnen. Dies aufgrund der Schwierigkeit, Hauswarte zu finden, die bereit sind, auf den Anlagen zu wohnen. Die grosse Problematik des Litterings und Vandalismus besteht auch bei diesen Gemeinden sehr stark.

Neben der Bekämpfung der gesellschaftlichen Probleme des Litterings und Vandalismus ist es eine Herausforderung, geeignete Hauswarte und Hauswart-Ehepaare zu finden, welche auch zukünftig auf einer Schulanlage arbeiten und wohnen wollen.

**Forderung, dem Einwohnerrat einen Bericht und Antrag vorzulegen, woraus die von der Gemeinde Emmen verfolgte «Hauswartsstrategie» hervor geht.**

Mit der Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030, welche vom Einwohnerrat am 30. Juni 2020 ohne Stellungnahme zu Kenntnis genommen wurde, hat der Gemeinderat klar aufgezeigt und definiert, dass zukünftig auf allen Schulanlagen eine Hauswartwohnung vorhanden sein muss und somit ein Hauswart auf den einzelnen Anlagen wohnen soll. Somit gibt es keine «Geister-Schulanlagen», welche an den Abenden, Wochenenden und in den Ferien menschenleer sind. Mit der Erstellung einer Hauswartwohnung und somit der Anwesenheit eines Hauswartes wird eine sehr wichtige Präventivmassnahme gegen das Littering und den Vandalismus erreicht.

### **3. Kosten**

Die Kosten für die beiden Neubauten der Hauswartwohnungen für die Schulanlagen Hübeli und Emmen werden über den gesamten Kredit der einzelnen Bauprojekte abgewickelt und sind bereits in den ungefähren Kosten von CHF 200 Mio. ( $\pm 25\%$ ) in der Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030 enthalten.

### **4. Schlussfolgerung**

Da die Strategie «Hauswartwohnungen» in der Masterplanung Schulinfrastruktur Schulbelegungskonzept 2020 - 2030 aufgezeigt wurde, ist die Forderung erfüllt.

Der Gemeinderat ist deshalb bereit, das Postulat entgegenzunehmen und beantragt gleichzeitig dessen Abschreibung.

Emmenbrücke, 14. Oktober 2020

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber